

平成25年 秋の講演会 「都市と不動産を考える」

テーマ①

「平成25年東京都地価調査の
あらましについて」

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
地価調査委員長 後藤 計

講演の内容

- I.平成25年東京都地価調査の概要
- II.最近の不動産市況
- III.全国の地価動向の特徴
- IV.不動産鑑定士の役割

I .平成25年東京都地価調査の概要

- 平成25年東京都地価調査の対前年変動率は以下のとおり(すべて東京都全域)

住宅地・・・+0.5% (昨年度-0.6)

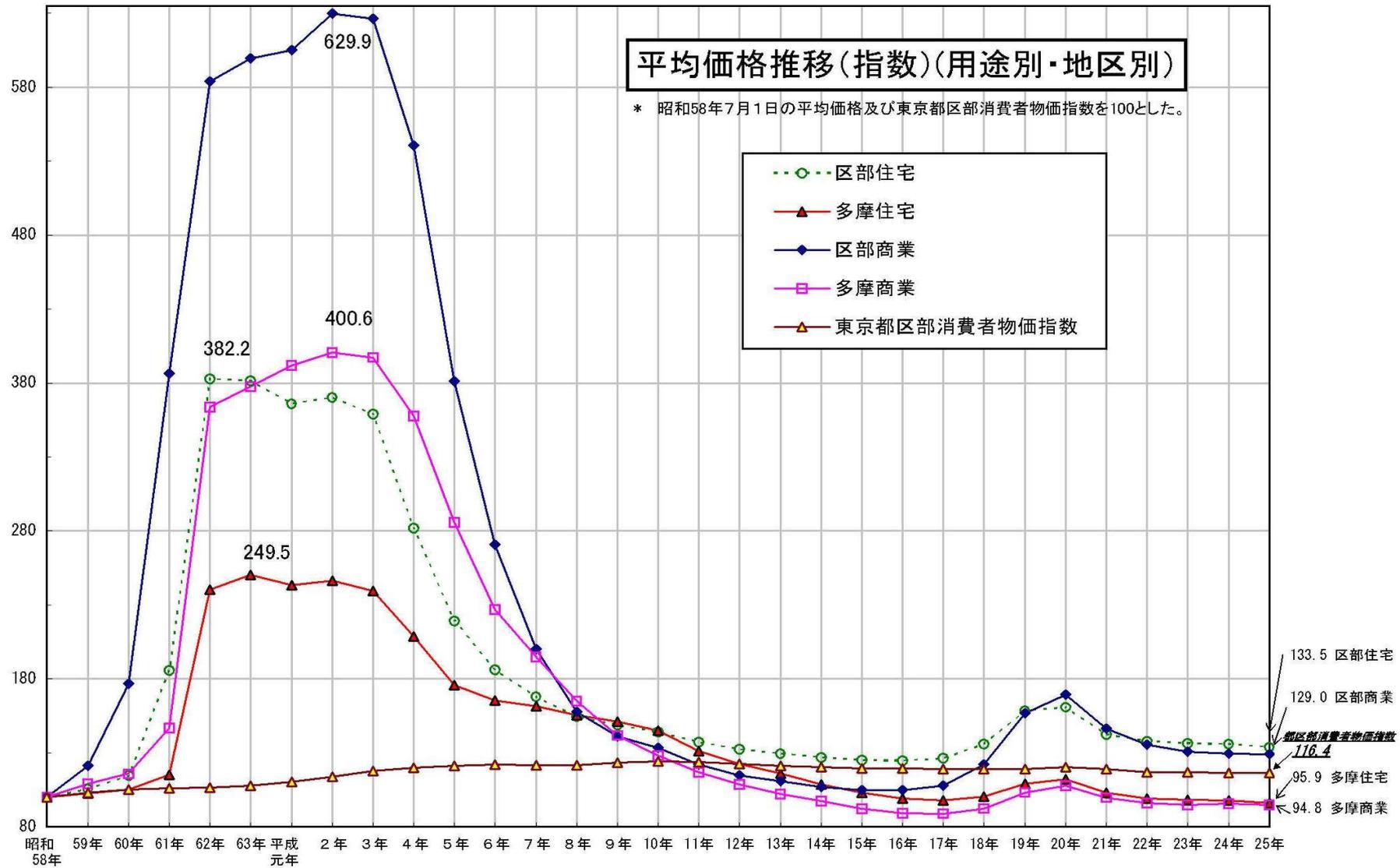
商業地・・・+0.7% (同、-0.8%)

全用途・・・+0.5% (同、-0.7%)

地価変動率はマイナスからプラスに転じた。

平均価格推移(指数)(用途別・地区別)

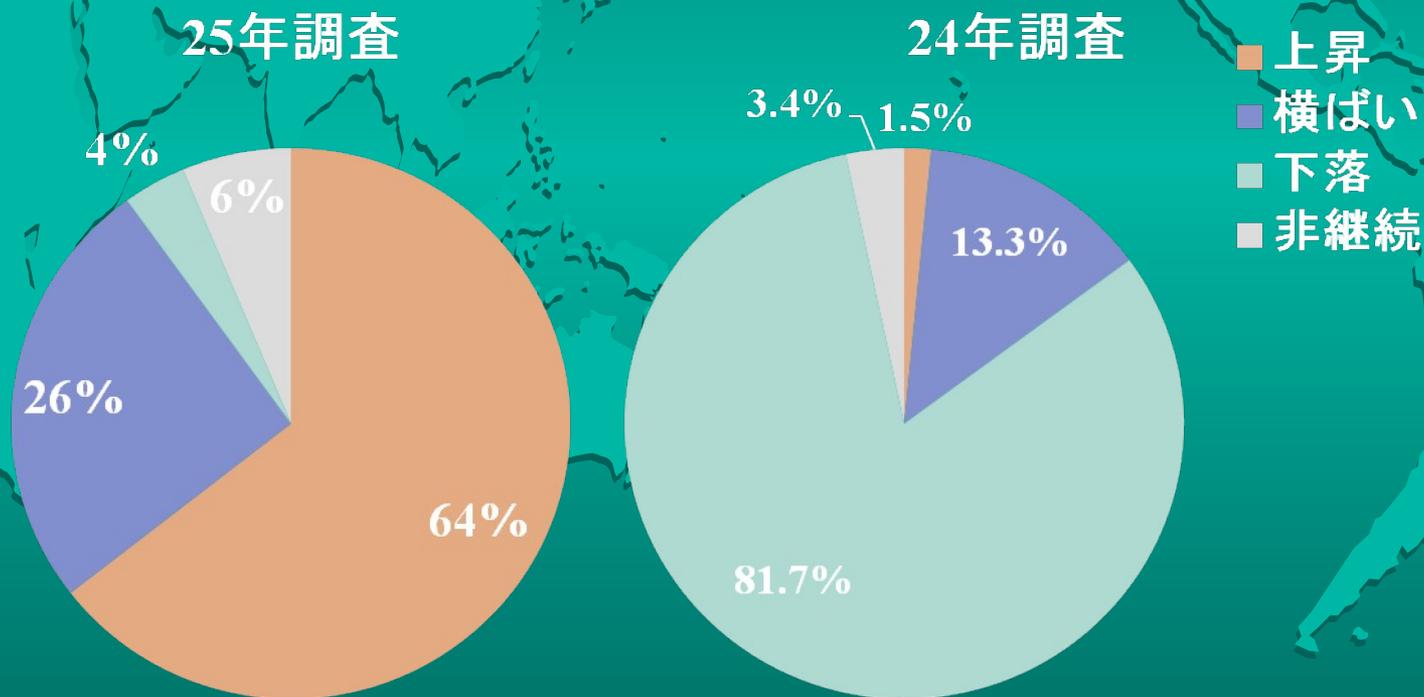
* 昭和58年7月1日の平均価格及び東京都区部消費者物価指数を100とした。



地価変動の主な特色

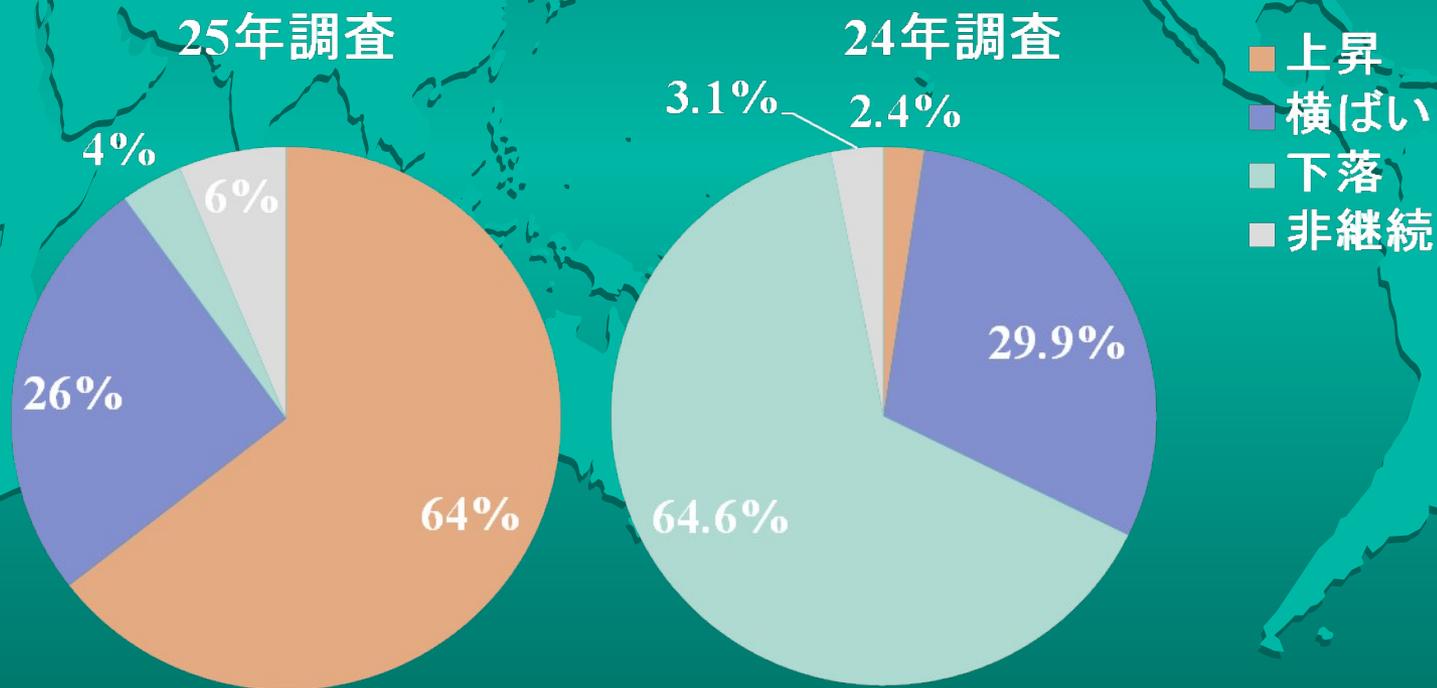
○区部

(全用途、上昇地点、下落地点の割合)



○多摩

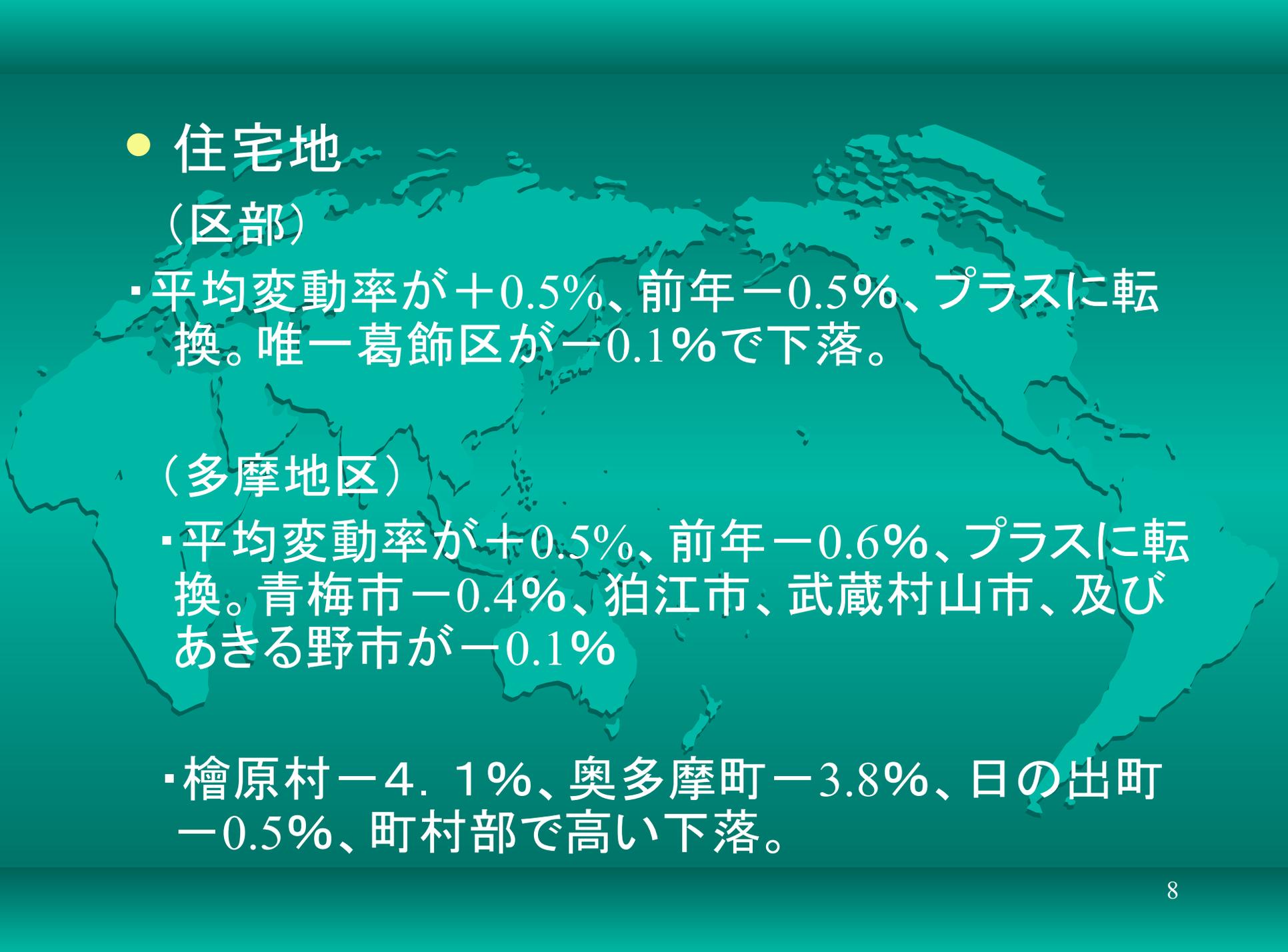
(全用途、上昇地点、下落地点の割合)



東京都上昇率BEST10

東京都上昇率ベストテン





● 住宅地

(区部)

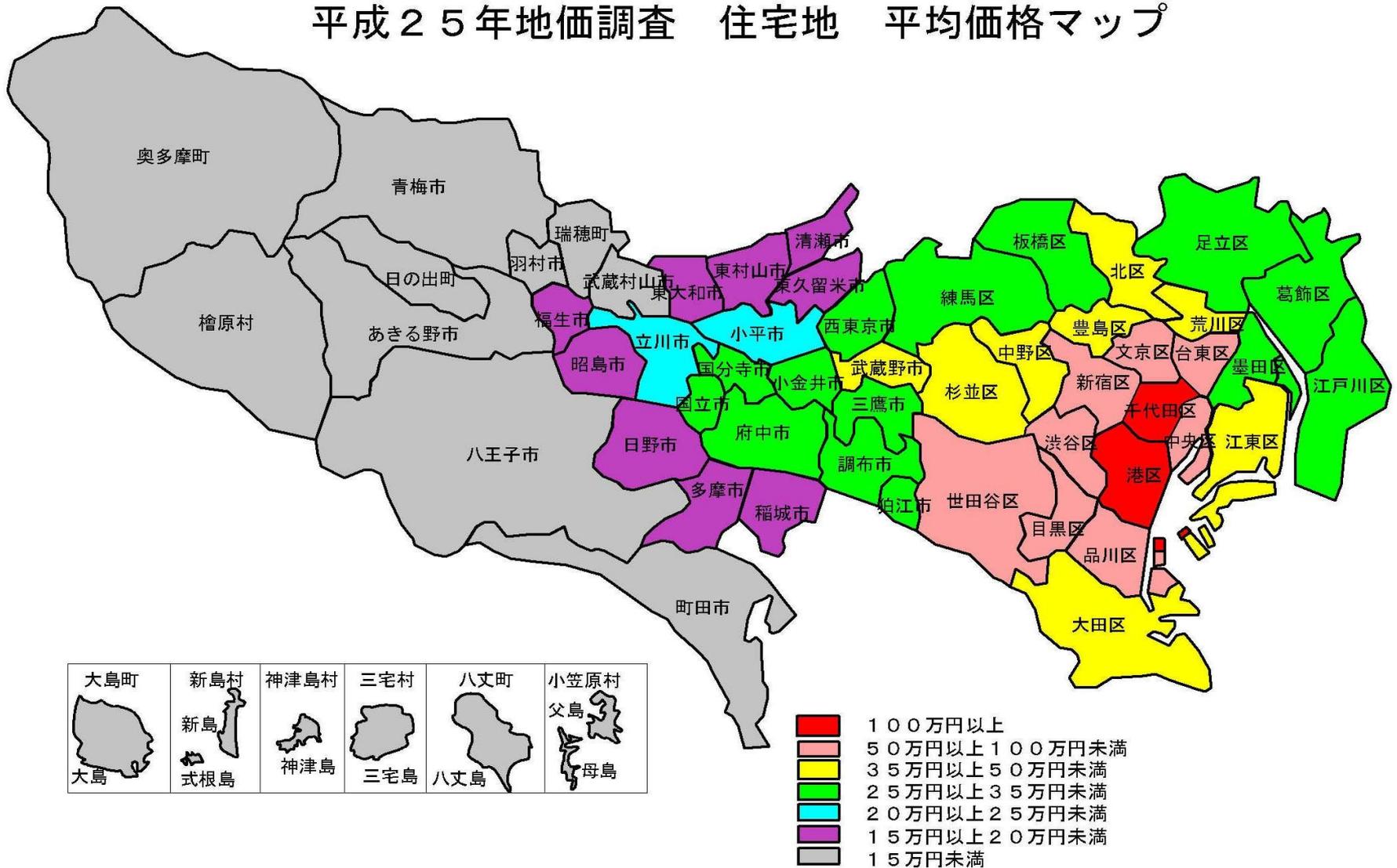
- ・平均変動率が+0.5%、前年-0.5%、プラスに転換。唯一葛飾区が-0.1%で下落。

(多摩地区)

- ・平均変動率が+0.5%、前年-0.6%、プラスに転換。青梅市-0.4%、狛江市、武蔵村山市、及びあきる野市が-0.1%

- ・檜原村-4.1%、奥多摩町-3.8%、日の出町-0.5%、町村部で高い下落。

平成25年地価調査 住宅地 平均価格マップ



平成25年7月1日調査

● 商業地

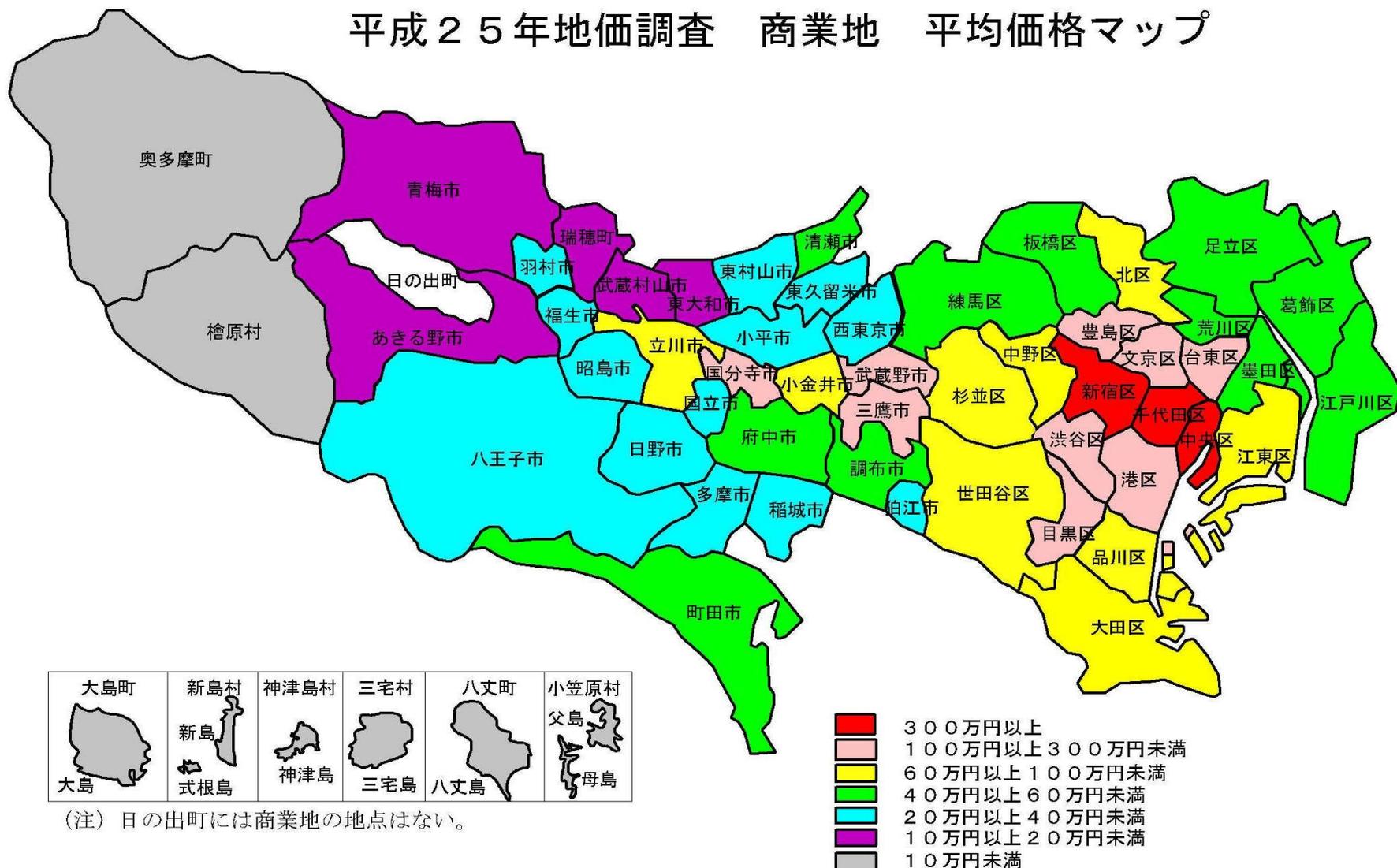
(区部)

- ・平均変動率が+0.8%、前年-0.8%、プラスに転換。
 - 板橋区0.0%を除く、22区で平均が上昇。

(多摩地区)

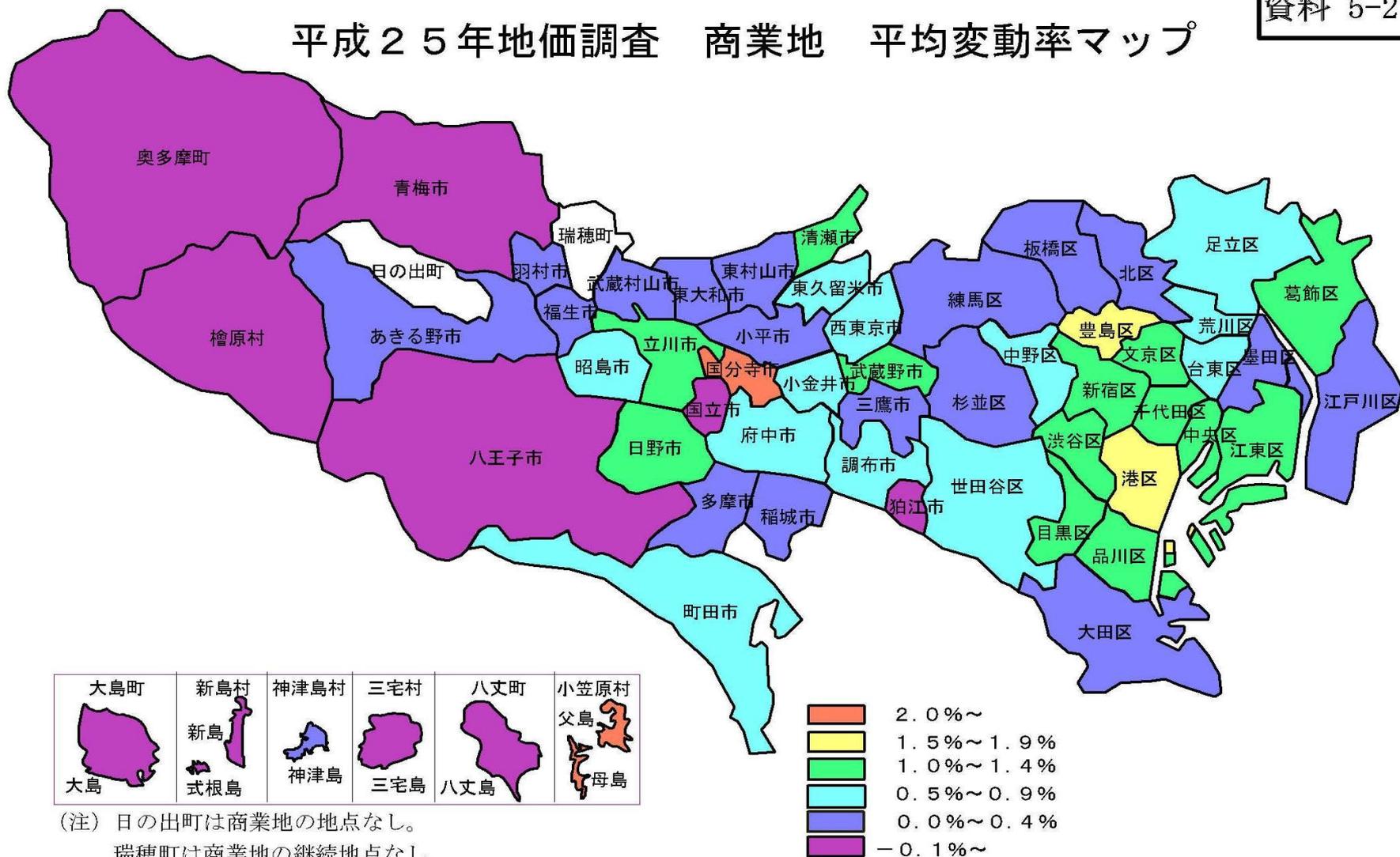
- ・平均変動率が+0.4%、前年-0.8%、プラスに転換。
 - 八王子市-0.4%、国立市-0.3%、狛江市-0.3%、青梅市-0.2%、奥多摩町-3.9%、檜原村-3.6%で下落したが、下落率はいずれも縮小。

平成25年地価調査 商業地 平均価格マップ



平成25年7月1日調査

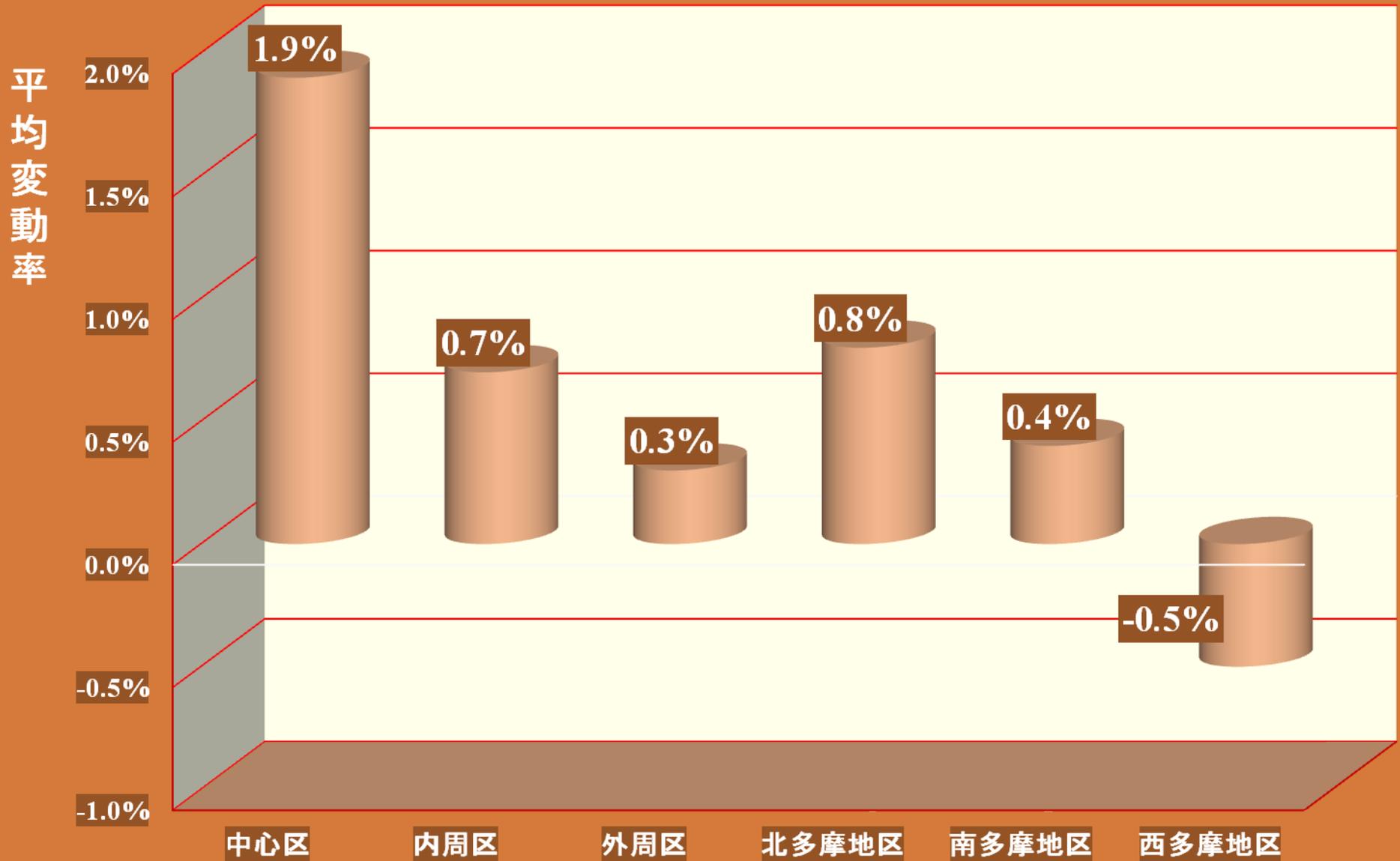
平成25年地価調査 商業地 平均変動率マップ



(注) 日の出町は商業地の地点なし。
瑞穂町は商業地の継続地点なし。

平成25年7月1日調査

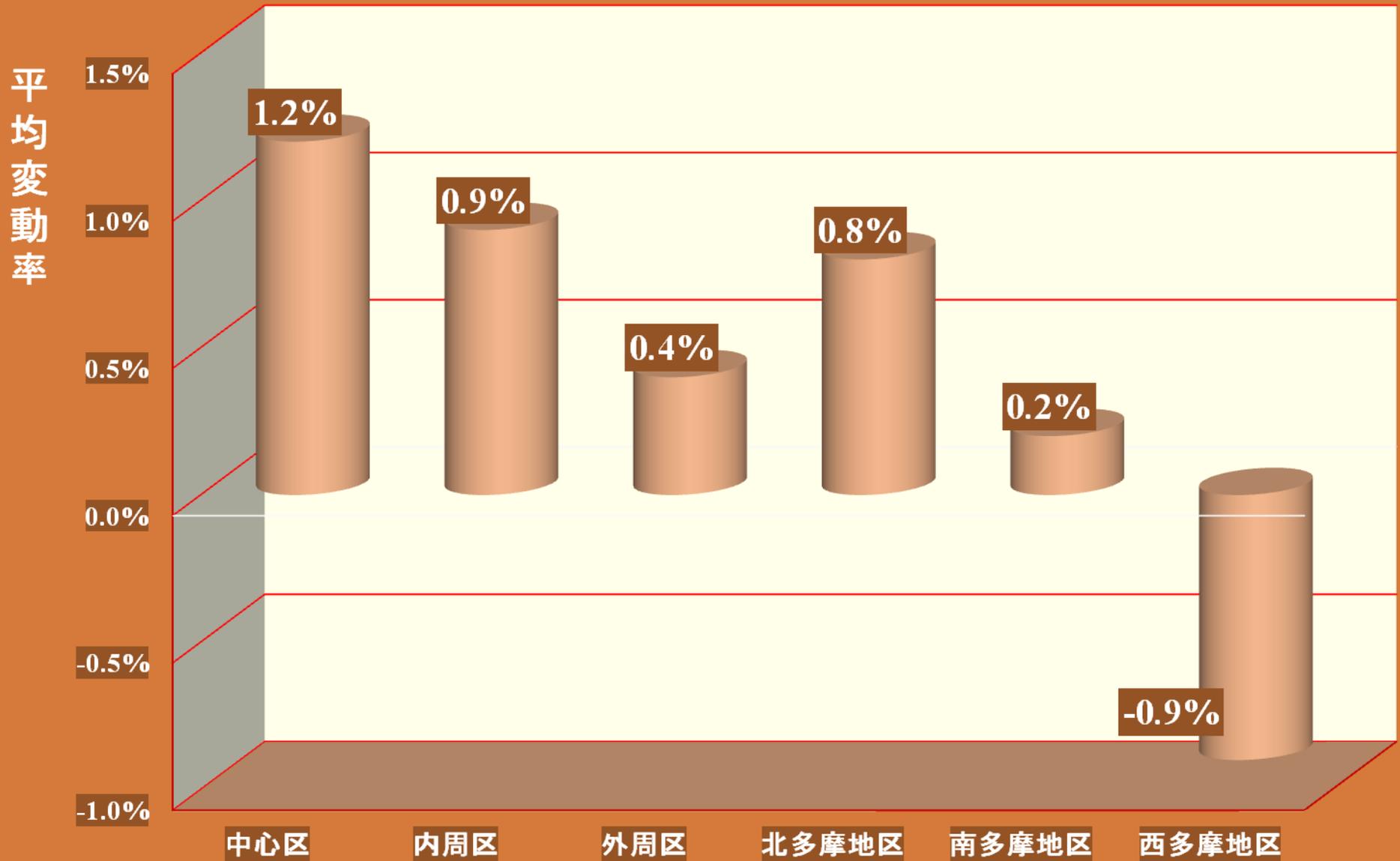
ブロック別平均変動率(住宅地)



平成25年東京都基準地価格

(東京都HP、東京都財務局財産運用部管理課地価調査担当)

ブロック別平均変動率(商業地)



[区 部]

- 中心区:千代田区、中央区、港区、文京区、台東区 (5区:138 地点)
- 内周区:新宿区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区 (11区:275 地点)
- 外周区:世田谷区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区 (7区:299 地点)

[多摩地区]

- 北多摩地区:立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、昭島市、調布市、小金井市、小平市、東村山市、国分寺市、国立市、狛江市、東大和市、清瀬市、東久留米市、武蔵村山市、西東京市 (17市:248 地点)
- 南多摩地区:八王子市、町田市、日野市、多摩市、稲城市 (5市:203 地点)
- 西多摩地区:青梅市、福生市、羽村市、あきる野市、瑞穂町、日の出町、奥多摩町、檜原村 (4市3町1村:77 地点)

[島 部] 大島町、新島村、神津島村、三宅村、八丈町、小笠原村 (2町4村:28 地点)

Ⅱ.最近の不動産市況

地価上昇局面に転じた理由・背景

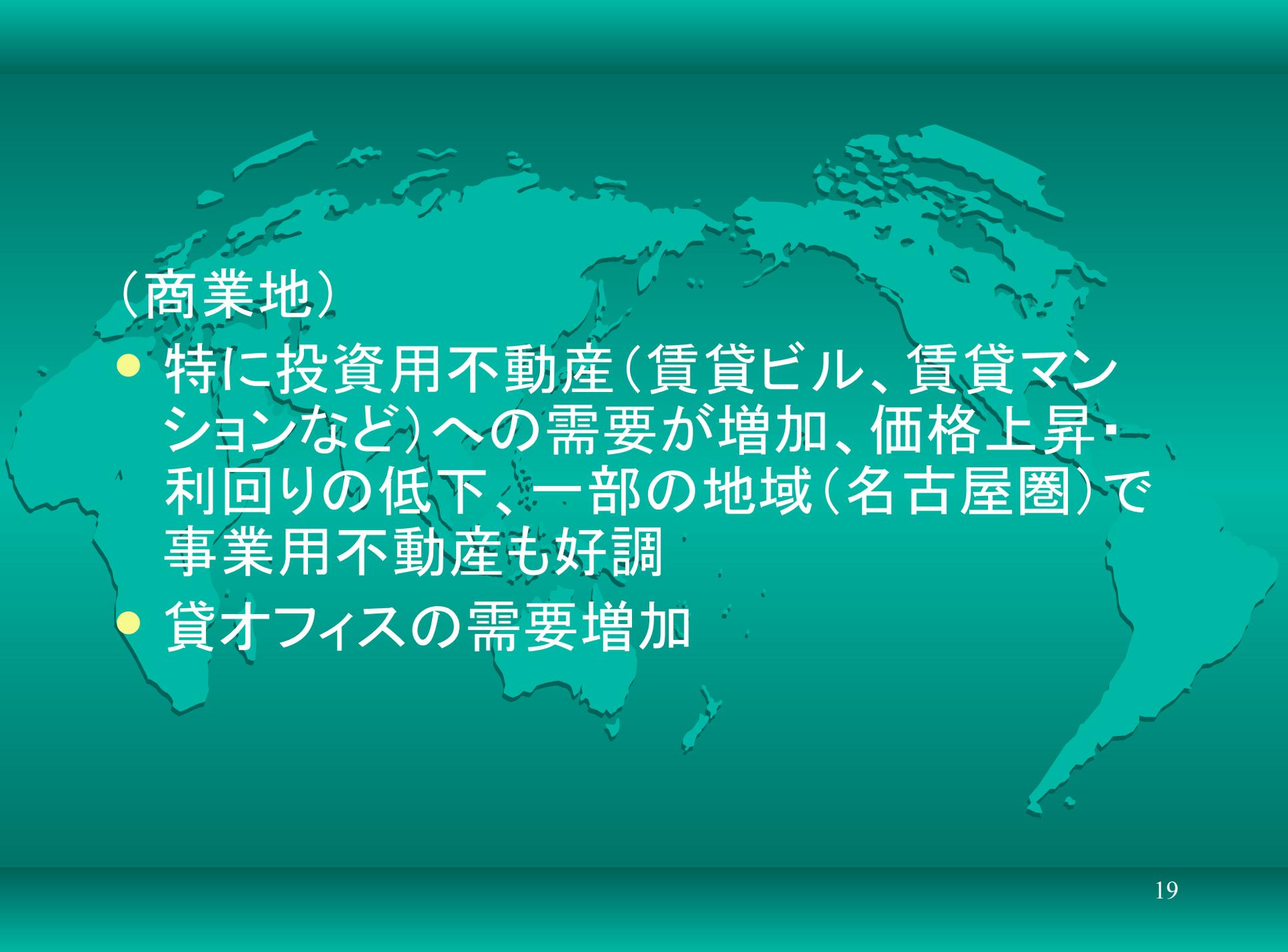
①アベノミクス効果

②その他

今年の地価上昇の状況

(住宅地)

- 利便性・環境に優る住宅地・マンションへの需要の増加、マンション価格の上昇、素地への需要の増加、素地の価格上昇
- 一部の地域(名古屋圏)で賃貸アパートの需要増加



(商業地)

- 特に投資用不動産(賃貸ビル、賃貸マンションなど)への需要が増加、価格上昇・利回りの低下、一部の地域(名古屋圏)で事業用不動産も好調
- 貸オフィスの需要増加

アベノミクス効果

- 金融緩和、銀行の貸出競争、金利先高観
- 株高による資産効果
- インフレ期待・不動産先高感
- 企業の業績回復（特に自動車関連）
- 円安による外人観光客の増加

その他の背景

- 消費税の増税に伴う駆け込み需要
- 相続対策
- 地価の底値感
- 震災以降、抑制されていた需要の顕在化
- 今後は、湾岸エリアを中心にオリンピック招致決定が注目

①オフィス市況

- 空室率

(三鬼商事株式会社調べ、2013年8月末)

- 東京ビジネス地区・・・8.16%、前年同月比-1.01%

- (CBRE調べ 2013年第2四半期)

- 東京都心5区・・・6.5%、前年同月比-1.3%

- 東京23区・・・・・・ 6.8%、前年同月比-1.1%

- 東京グレードA・ 7.3%、前年同月比-3.0%

- 全般的に事務所需要が増加傾向にある。一方、大規模オフィスの大量供給が平常に戻ったことから、空室率が低下している。賃料は、グレードAビルで上昇傾向に転じ、他の事務所でも強気の展開が見られる。
- 移転理由としては、ビルグレードアップ、立地改善、拡張などの積極的な理由が増加している。

②マンション市況

- 供給面

2013年1～6月、首都圏で供給された新築マンションは24,299戸(前年同期比+17.1%)

東京都区部(+24.1%)、東京都下(-16.4%)、神奈川県(-0.6%)、埼玉県(+37.7%)、千葉県(+60.1%)

- 需要面

2013年1～6月、初月契約率平均
78.8%(1.2Pアップ)

- 株の資産効果、相続対策、物件価格及び金利上昇懸念、消費税の駆け込み効果などが考えられる。戸当たり価格4.8%アップ、 m^2 当たり価格4.5%アップ
- 秋口以降の予測は上振れも、年間5.0万戸を見込む

③戸建市況

首都圏の平成25年4月~6月の新築戸建住宅成約件数

- 1,271件(前年同期比+17.5%)
- 成約価格3,462万円(前年同期比+0.1%)

首都圏の平成25年4月~6月の中古戸 建住宅成約件数

- 2,659件(前年同期比+11.6%)
- 成約価格3,083万円(前年同月比-0.2%)

成約件数増で活性化、住宅価格は概ね
横ばい

④不動産投資(REIT)市況

- <市況データ>

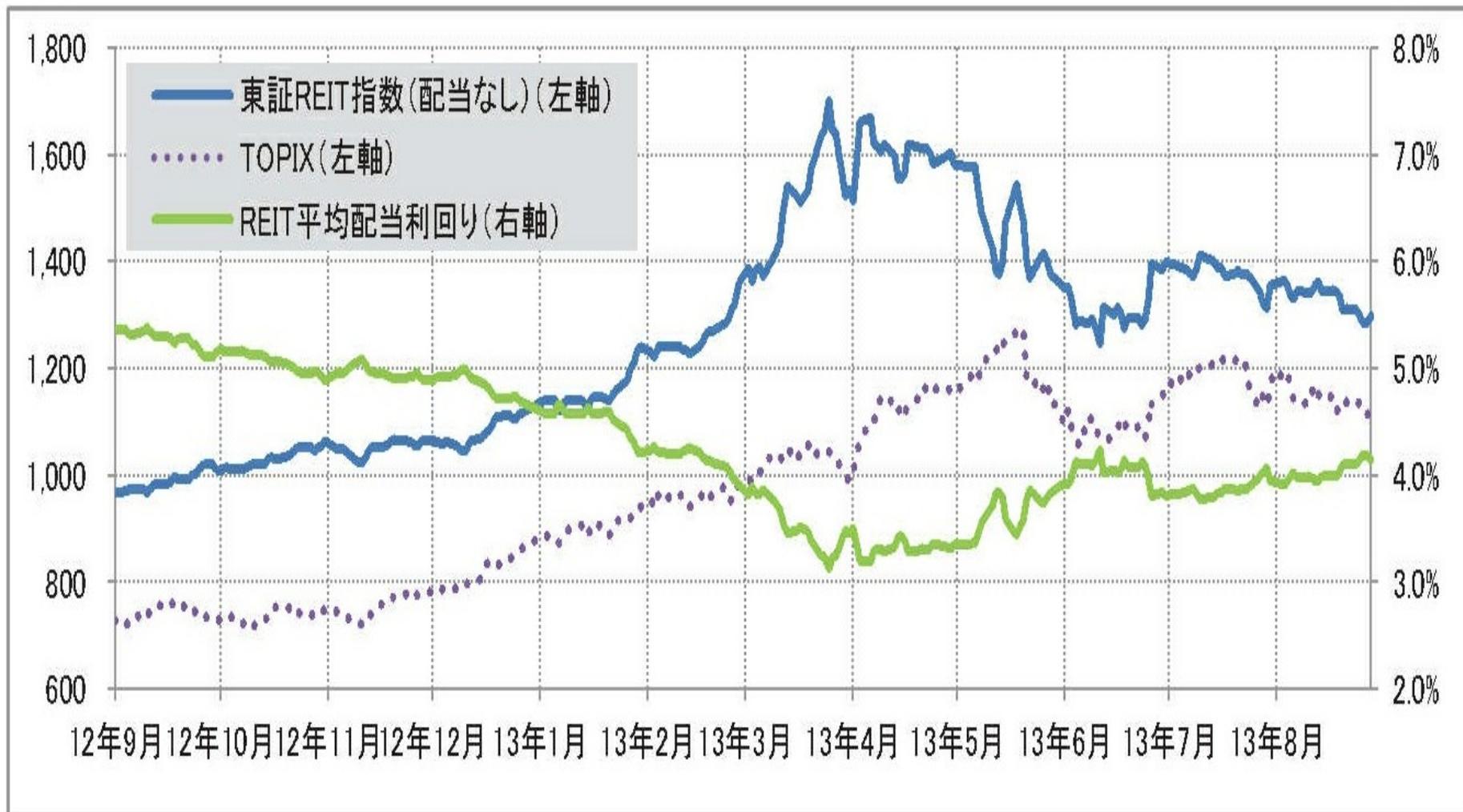
	2013年8月末現在	対前年比
東証REIT指数(配当なし)	1,299.64	+33.5%
時価総額合計	6兆1,331億円	2兆4,332億円増
平均配当利回り	4.15%	-1.2%

- 時価総額、東証REIT指数とも大幅増
- ただし、25年4月以降は低下傾向が続いている

投資法人、41法人(昨年から6法人増加)

<東証REIT指数と予想配当利回りの推移>

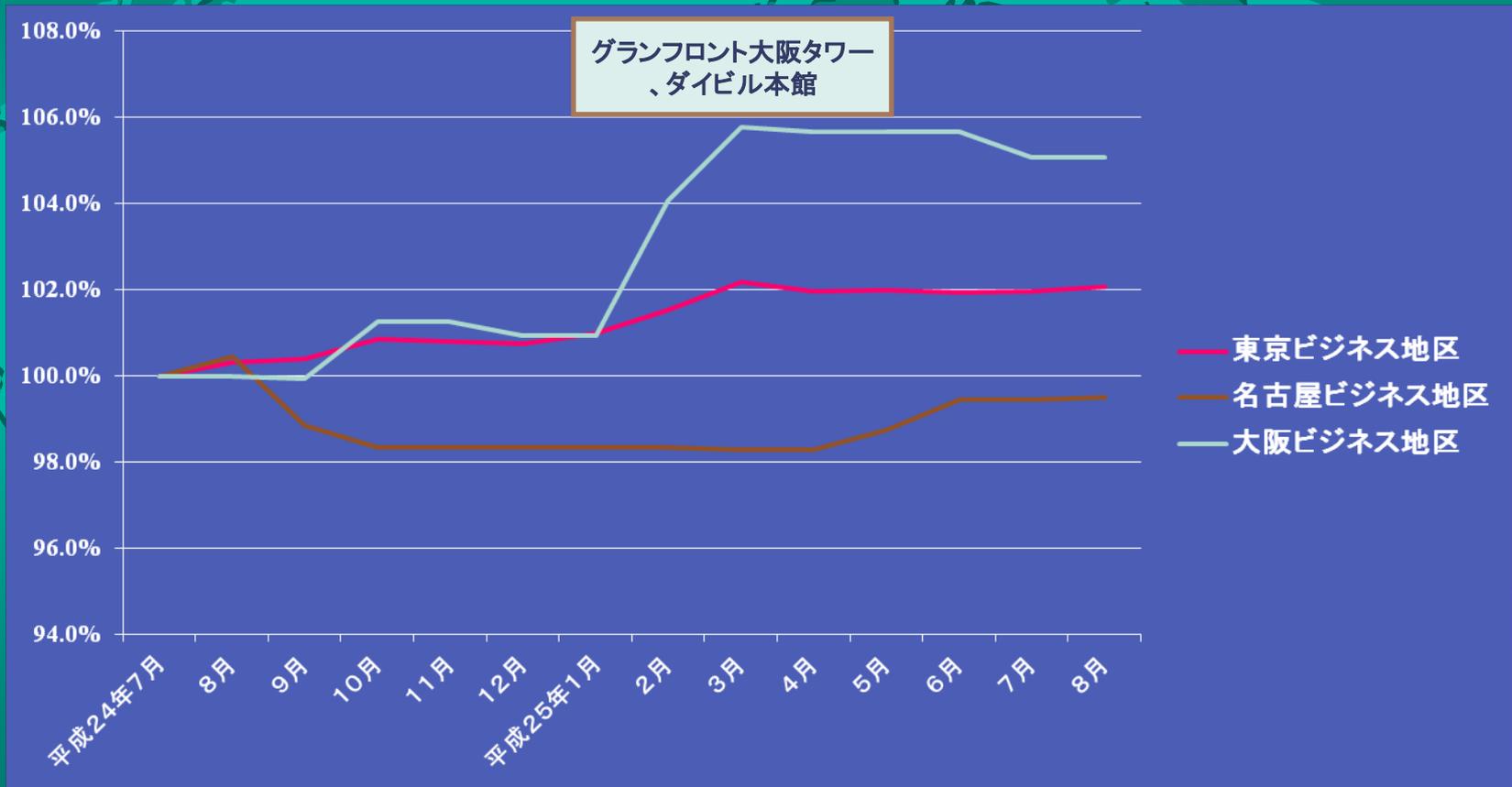
(グラフは2012年9月～2013年8月の12ヶ月間)



三大都市の空室率の推移



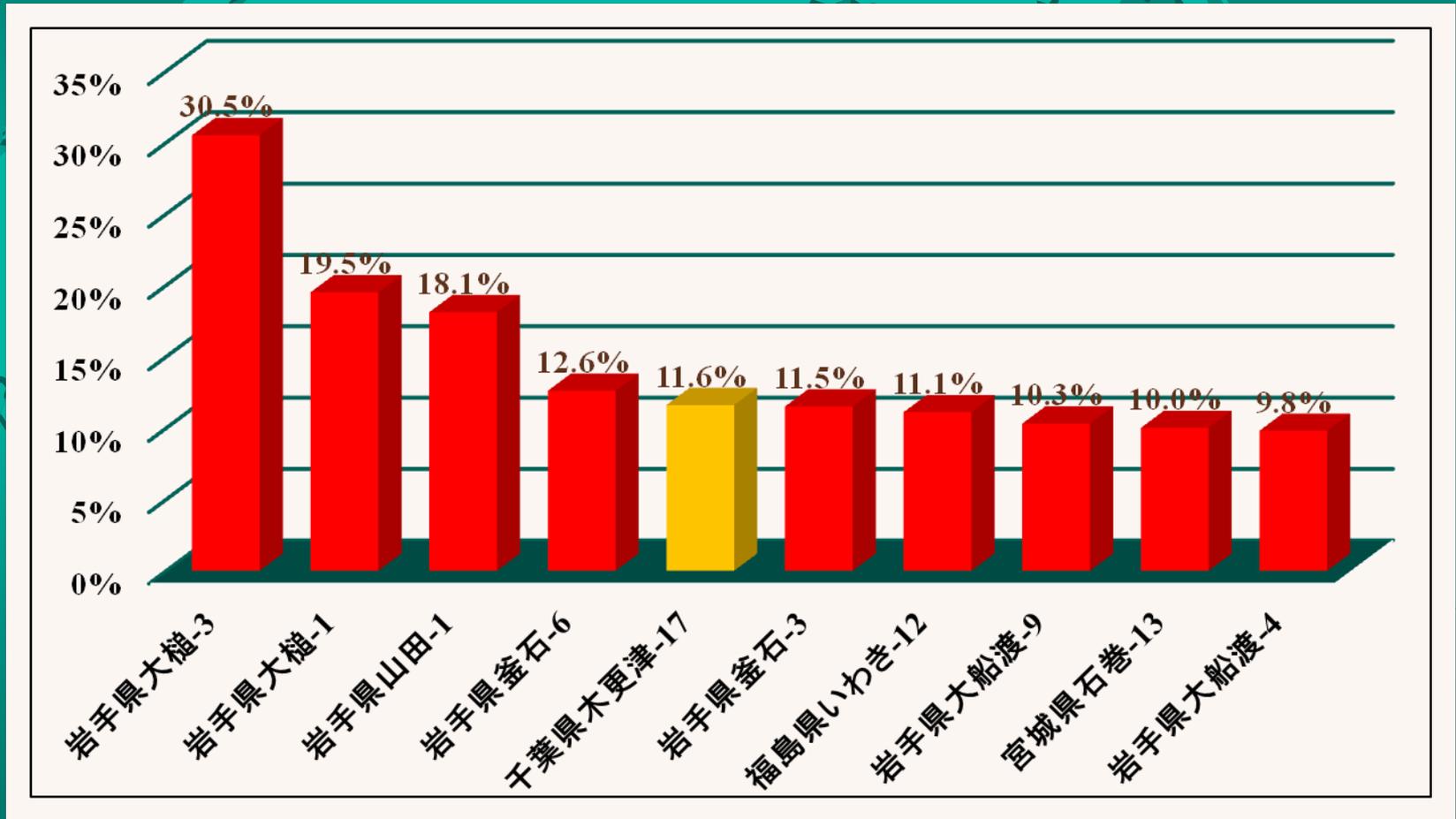
三大都市の延床面積の推移



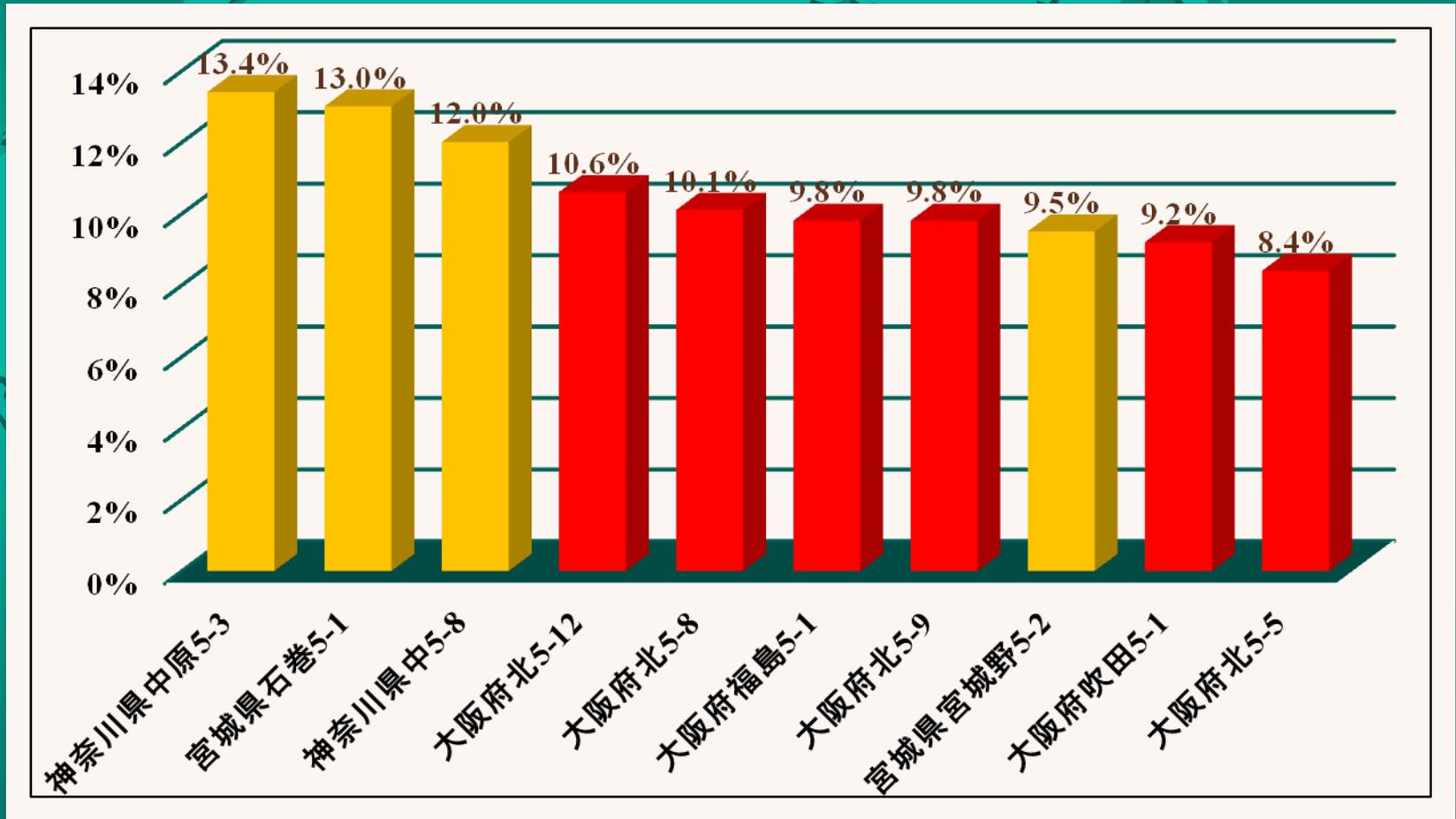
Ⅲ.全国の地価動向の特徴

- ・被災地域の高台・内陸の住宅地で、引き続き高い上昇が続いている。
- ・北区を中心に大阪市内の商業地で、高い上昇率の地点が目立つ。
- ・通販事業を中心とする物流施設の集約・大規模化の影響で、首都圏の物流施設用地の上昇率が高い。

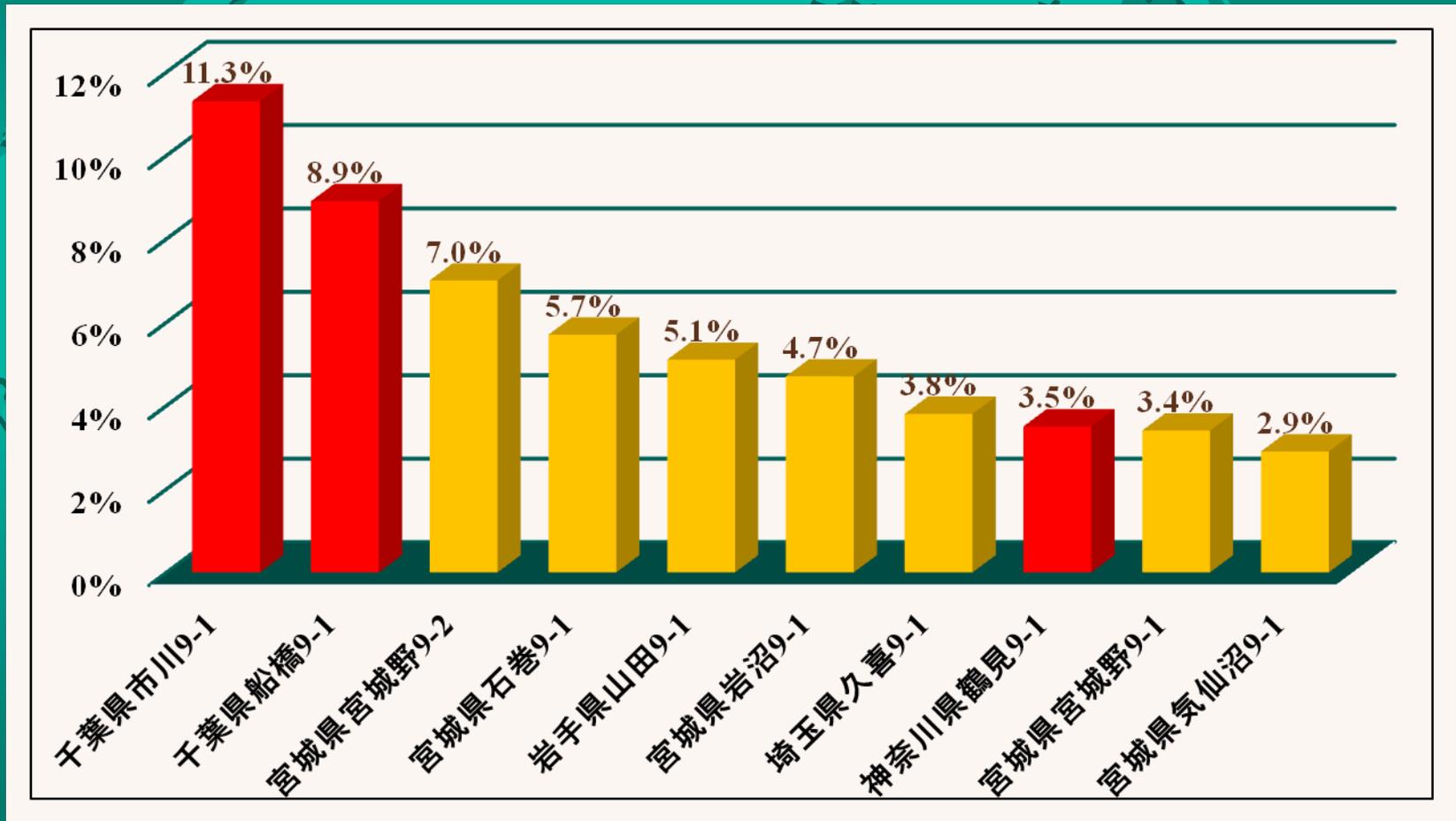
全国上昇BEST10(住宅地)



全国上昇BEST10(商業地)



全国上昇BEST10(工業地)



地価調査・基準地価格の決め方

- 原則として「原価法」、「取引事例比較法」、「収益還元法」の3手法を適用する。

(但し、既成市街地では「原価法」の適用が困難)

- ①原価法・・・土地の造成費用等から求める方法
- ②取引事例比較法・・・周辺の売買事例から対象地の価格を求める方法
- ③収益還元法・・・賃貸用建物の建築を想定し、土地・建物全体から生み出される収益から対象地の価格を求める方法。
- ④25年地価公示・地価調査から、分譲型マンションが最も有効使用である標準地・基準地で、開発法が正式に導入された。

IV. 不動産鑑定士の仕事

公共部門

・公的評価

地価公示、地価調査、国税評価、固定資産税評価

・公共事業の評価

公共用地取得の補償、売却、有効利用時の評価

・裁判所評価

競売、訴訟・調停時の評価

民間部門

・金融

REITなど証券化不動産、担保不動産

・企業会計

固定資産、棚卸資産(販売用不動産等)、賃貸等不動産

・企業再生

民事再生法、会社更生法、私的整理

・不動産取引

売買、交換、賃貸(新規、継続)

- 
- ご清聴ありがとうございました。